PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

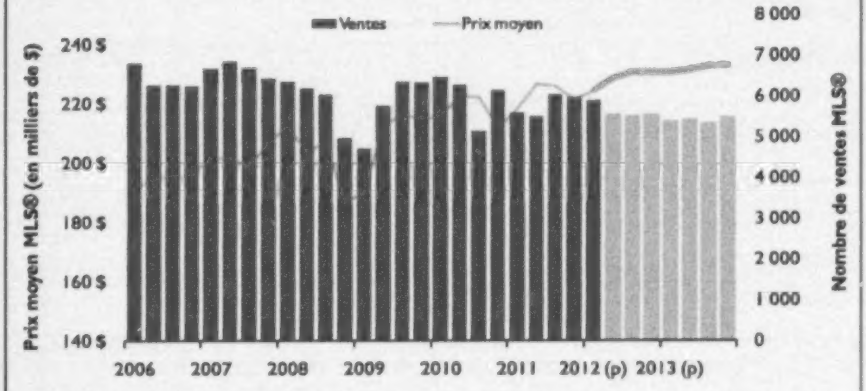
Date de diffusion : printemps 2012

Faits saillants :

- L'économie de la RMR de St. Catharines-Niagara ne devrait afficher qu'une faible progression de l'emploi, divers facteurs, dont les tendances migratoires, pesant sur son potentiel de croissance.
- La cadence des mises en chantier devrait diminuer aussi bien en 2012 qu'en 2013 par comparaison à 2011. On peut s'attendre à ce que les maisons en rangée représentent une proportion accrue des logements commencés.
- L'activité sur le marché de la revente devrait se modérer ces deux prochaines années. Le marché demeurera équilibré, face au ralentissement des ventes et à une augmentation du nombre d'inscriptions qui sera suffisante pour répondre à la demande.

Figure 1

Ventes et prix moyen MLS®[1] à St. Catharines-Niagara



[1] MLS est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : ACI; SCHL, (p) : prévisions de la SCHL

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 **Faits saillants**
2 **Marché de la revente**
2 **Marché du neuf**
4 **Survol de l'économie**
4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**
5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

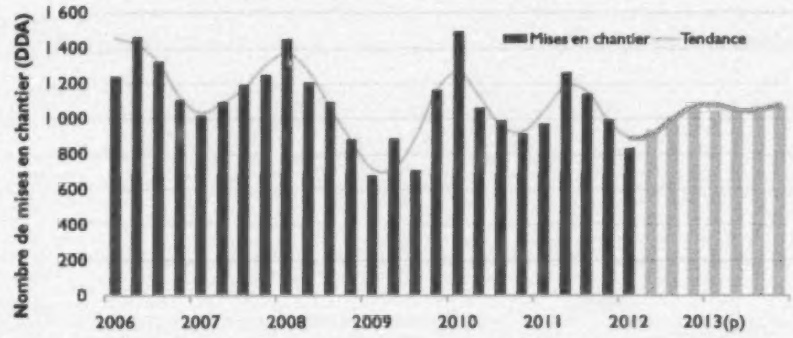
Marché de la revente

Un marché équilib[illegible]

Les ventes MLS® dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara sont plutôt stables depuis quatre ans : chaque année, les ventes étaient d'un peu plus de 5 800 en moyenne, à 225 unités près. Durant la dernière partie de 2011, le nombre annuel de ventes en données désaisonnalisées n'a cessé de progresser sur une base trimestrielle. L'activité s'est quelque peu refroidie au premier trimestre de 2012. On peut s'attendre à ce que le nombre de ventes en données désaisonnalisées se replie un peu du niveau qu'il avait atteint au premier trimestre, pour ensuite ne guère varier d'ici la fin de 2012. En 2013, cette tendance devrait essentiellement se maintenir, avec une légère augmentation des ventes à la fin de l'année, lorsque la reprise économique se fera plus robuste. La faiblesse des taux d'intérêt restera l'un des moteurs du marché de la revente jusqu'en décembre 2012; en 2013, le marché hypothécaire devrait se resserrer. Selon les prévisions, la RMR connaîtra au cours des dix-huit prochains mois une croissance de l'emploi et du revenu plus lente qu'en 2011. Les conditions de crédit hypothécaire plus strictes et le fléchissement de la progression de l'emploi auront pour résultat une réduction du nombre de ventes de logements existants au cours des deux années à venir. Si une expansion économique plus forte que prévu aux États-Unis devait engendrer une amélioration similaire de la conjoncture en Ontario, l'intensification de la création d'emplois aiderait à stimuler le marché de la revente.

Figure 2

Mises en chantier à St. Catharines-Niagara, en données désaisonnalisées annualisées (DDA)*



Source : SCHL; (p) : prévisions de la SCHL. *DDA (données désaisonnalisées annualisées), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Le marché de la revente continuera de subir des pressions à la baisse dues à des facteurs autres que l'emploi et les taux d'intérêt. Depuis 2005, la RMR accuse un bilan migratoire négatif dans la catégorie des 25 à 44 ans, le groupe d'âge qui renferme en général la majorité des accédants à la propriété. Ce flux migratoire en partance de la RMR ne devrait pas se redresser de beaucoup durant la période prévisionnelle, si l'on en juge par les perspectives d'emploi et la probabilité que la vitalité persistante des provinces de l'Ouest et les salaires relativement plus élevés qu'elle engendre continuent d'attirer les jeunes travailleurs locaux.

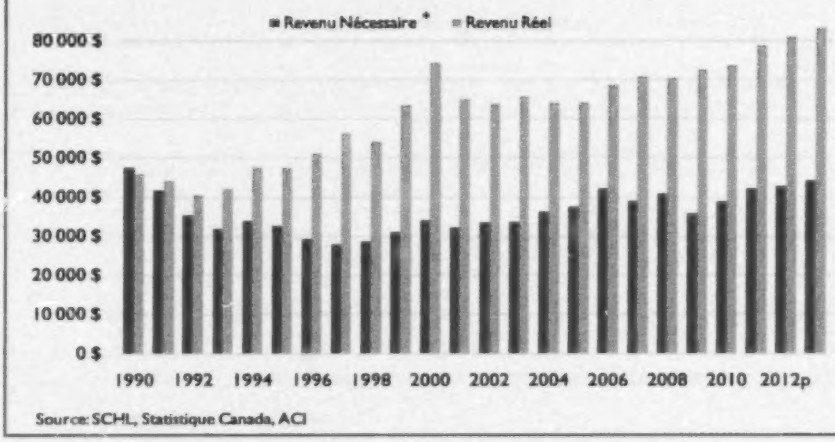
Les conditions du marché de la revente sont devenues plus tendues au quatrième trimestre de 2011, vers la fin duquel les inscriptions se sont amenuisées. Les inscriptions se sont revigorées depuis, tant et si bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) dénote un marché équilibré. L'activité du côté des logements existants s'atténuera cette année et jusqu'à la fin de 2013, et le nombre escompté de nouvelles inscriptions devrait maintenir l'équilibre du marché. Deux éléments exerceront toutefois un frein sur les inscriptions, ce qui, associé à une réduction des ventes, amènera le marché à évoluer vers le milieu, voire l'extrémité, d'un RVNI caractéristique d'un seuil d'équilibre. Tout d'abord, la hausse des prix au rythme de l'inflation limitera les gains d'avoir propre foncier et donc l'activité dans le segment des habitations d'un cran supérieur, les propriétaires étant dans pareilles circonstances davantage enclins à conserver leur logement existant. Deuxièmement, le rétrécissement de la dimension des terrains dans la RMR influera sur le genre de décision que prendront certains propriétaires désireux d'une maison plus luxueuse. Dans bien des municipalités, troquer un logement existant contre un logement neuf suppose de se contenter d'un terrain plus petit; cette réalité incitera

certains ménages à rénover leur logement plutôt que d'en changer.

Vu l'équilibre du marché prévu ces deux prochaines années, les logements existants de la région resteront en moyenne assez abordables par comparaison à ceux d'autres centres urbains de l'Ontario, en application d'un rapport d'ABD (amortissement brut de la dette) de 32 %. Compte tenu des salaires et du prix des habitations dans la RMR, le rapport d'ABD des ménages locaux ne devrait atteindre que la moitié environ des 32 % considérés acceptables. Cela signifie que le ménage moyen dans la région de Niagara n'a aucun mal à faire face aux mensualités hypothécaires à prévoir pour payer un logement existant de prix moyen.

Figure 3

Revenu nécessaire et revenu réel - RMR de St. Catharines-Niagara



Source: SCHL, Statistique Canada, ACI

*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons en rangée vont s'accélérer

La cadence des mises en chantier d'habitations au cours des quatre premiers mois de l'année donne à penser que la production en 2012 sera moins importante qu'en 2011. Bien que l'activité devrait s'accélérer vers la fin de l'année, le cumul annuel du nombre de logements commencés tant en 2012 qu'en 2013 sera en retrait par rapport à celui enregistré en 2011. Vu l'amélioration de la conjoncture économique en Ontario, les retraités continueront de migrer vers la région de Niagara et de stimuler ce segment du marché.

Le volume de maisons individuelles et d'appartements mis en chantier explique le ralentissement de l'activité de janvier à avril 2012 par comparaison aux mêmes mois l'an dernier. Alors que la majorité des fondations coulées dans la RMR seront, comme par le passé, celles de maisons individuelles, nous nous attendons à voir moins d'unités de ce type entamées au cours des deux prochaines années qu'en 2011. Du côté des maisons en rangée, les mises en chantier ont crû au cours des quatre premiers mois de l'année; on peut s'attendre à ce que les unités commencées dans ce segment du marché, aussi bien en nombre absolu qu'en proportion du cumul annuel des mises en chantier, tous types de logements confondus, s'accroissent au cours des deux années à venir. Deux facteurs contribueront à cette hausse. Le premier a trait aux terrains, dont le prix grimpe dans les municipalités plus densément peuplées, ce qui favorisera la densification résidentielle. Le second a trait à la démographie. La population vieillissante est de plus en plus friande de maisons en rangée.

Les habitations neuves haut de gamme, vendues à plus de 400 000 $, sont recherchées dans la RMR. Cette demande est attribuable au flux continu de retraités qui viennent s'installer dans la RMR, de même qu'à la construction de maisons plus luxueuses. Il ressort par ailleurs des données sur les ventes que les habitations neuves de plus grande dimension ont aussi la faveur des jeunes familles, quoique dans la fourchette de prix de 300 000 à 350 000 $.

Le haut de gamme restera une composante majeure du marché du neuf dans la RMR en raison des facteurs précités. Depuis 2005, la migration vers la RMR est le fait de personnes âgées de 45 ans et plus. Ces personnes ont souvent les moyens d'acheter un logement plus grand, grâce à un avoir propre foncier

accumulé dans un marché urbain plus coûteux et réalisé lors de la vente de leur logement existant. Bien que les perspectives de croissance en Chine s'assombrissent et que la crise de la dette dans la zone euro suscite de nouvelles inquiétudes, la reprise aux États-Unis devrait se poursuivre d'ici la fin de l'année comme en 2013 et rassurer les retraités quant à leur situation financière.

Survol de l'économie

Un ralentissement de la croissance est en vue

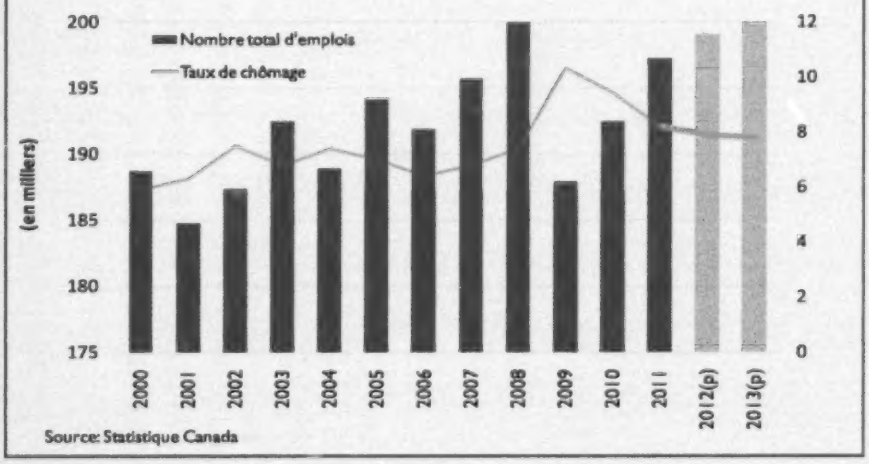
À l'instar du reste de l'Ontario, 80 % de l'emploi dans la RMR est fondé sur le secteur des services. L'emploi dans le secteur de la production de biens devrait demeurer stable dans la région ces prochaines années. Le secteur des services restera donc celui qui contribuera le plus à la création de postes additionnels. Les gains enregistrés en 2011 au chapitre de l'emploi provenaient avant tout des secteurs financés par les deniers publics. L'emploi a augmenté d'un peu plus de 2 % en 2011 par rapport à 2010 dans les secteurs de la santé, de l'éducation et de l'administration publique. L'amélioration de l'emploi dans ces secteurs dont les travailleurs sont bien payés s'est répercutée sur la rémunération moyenne sous forme d'une forte hausse dans le courant de l'année. Tout au long de 2012 et de 2013, les secteurs bénéficiant d'un financement public devraient conserver leur niveau de dotation, même si les efforts déployés par les trois ordres de gouvernement pour limiter l'alourdissement de leur budget limiteront la croissance pendant un avenir prévisible.

Les départs des 25 à 44 ans de la RMR auront aussi un effet négatif sur l'expansion de l'emploi. L'immigration atténue quelque peu l'incidence de cet exode de plus jeunes travailleurs. Les personnes qui choisissent d'habiter dans la RMR parce qu'elles viennent y travailler le font en général accompagnées d'une petite famille. Ces cinq dernières années, la proportion de proches qui viennent vivre dans la RMR en même temps qu'une personne y déménageant en tant qu'immigrant économique s'est quelque peu accrue pour s'établir à 1,5 en 2010 . Bien que la croissance de l'emploi devrait s'avérer modeste au cours des deux prochaines années, les immigrants ont tendance à s'installer là où ils peuvent rejoindre des proches, qu'il s'agisse d'amis ou de membres de leur parenté. La région de Niagara peut donc s'attendre à bénéficier d'un afflux constant d'immigrants.

La croissance relativement faible de l'emploi devrait s'expliquer par un certain nombre de facteurs. En raison du modeste accroissement démographique et des départs continus des habitants de 25 à 44 ans, la main-d'œuvre qualifiée sera souvent insuffisante pour répondre aux besoins des employeurs. Alors même que certains postes demeureront vacants, l'amélioration de la conjoncture économique entraînera celle de l'emploi, un nombre croissant de postes à temps partiel devant se transformer en postes à temps plein. Les postes à temps partiel constituent aujourd'hui une proportion légèrement plus forte de l'emploi total que celle observée avant la récession. La transformation de certains postes à temps partiel en postes à temps plein n'engendrera pas de gains nets au chapitre de l'emploi; par contre, la rémunération moyenne dans la RMR s'en trouvera rehaussée davantage que ce à quoi l'on pourrait s'attendre en regard du rythme prévu pour la croissance de l'emploi.

Figure 4

Situation de l'emploi à St. Catharines-Niagara



Source: Statistique Canada

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des

renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Printemps 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 808	6 024	5 798	5 580	-3,8	5 425	-2,8
Nouvelles inscriptions MLS®	11 691	12 346	11 561	11 150	-3,6	10 900	-2,2
Prix MLS® moyen ($)	209 563	217 938	223 066	227 973	2,2	231 165	1,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	574	714	655	625	-4,6	625	0,0
Logements collectifs	285	372	455	400	-12,1	435	8,8
Jumelés	42	60	34	35	2,9	38	8,6
Maisons en rangée	164	271	247	255	3,2	277	8,6
Appartements	79	41	174	110	-36,8	120	9,1
Tous types de logement confondus	859	1 086	1 110	1 025	-7,7	1 060	3,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	368 423	378 640	387 693	398 000	2,7	402 500	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,6	0,8	-0,5	1,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,4	4,4	3,2	3,2	0,0	3,2	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	804	817	833	855	-	872	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	187 900	192 500	197 200	199 000	0,9	200 000	0,5
Croissance de l'emploi (%)	-6,2	2,4	2,4	0,9	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	10,3	9,4	8,2	7,9	-	7,8	-
Migration nette	847	1 603	1 538	1 160	-24,6	1 200	3,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

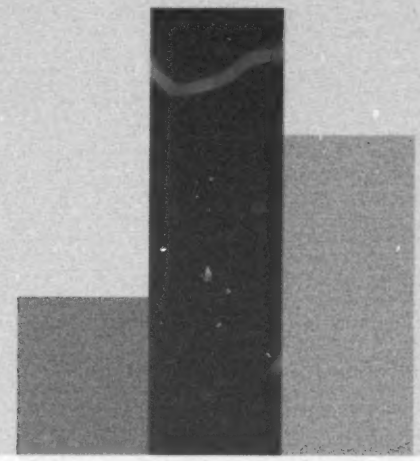
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64317_2012_B01